

住宅規模の推移と地域差に関する考察

A Study on the Transition and the Regional Difference of Housing Size

菊地 吉信
(福井大学工学部建築建設工学科)

1. 研究の目的

日本の総住宅数が総世帯数を上回り既存住宅ストックの活用方策が求められる今日、住宅の居住水準のあり方が改めて議論の対象とされつつある。居住水準には国の住宅建設計画に規定される到達目標としての意味と、住宅の客観的状态を示す一般的な評価指標としての意味との二つの捉え方があるが、本稿¹⁾では後者の指標として住宅規模に注目し、その推移と地域差を明らかにすることによって住宅ストックの特徴を把握することを主な目的とする。なお、住宅規模は住宅の延べ床面積と居住室面積²⁾により求め、全国および都道府県別に1968年から1998年までの30年間にわたる推移とその地域差を分析する。そしてこの作業を通じ、各地の住宅事情に基づく居住水準の検討と住宅ストックの活用方策の構築を図っていくための基礎的材料を提供したい。

資料として各年の「住宅・土地統計調査」(総務省、以下「住調」と略記する)を用いた。

2. 住宅規模の推移

図1をみると、全国住宅総数の平均延べ床面積は拡大しており、1968年に持ち家85.4 m²、借家35.5 m²であったものが、30年後の1998年には持ち家120.0 m²、借家43.8 m²とそれぞれ1.4倍、1.2倍に拡大している。一方、居住室面積をみると、持ち家は1968年の44.6 m²から1998年には67.4 m²と1.5倍に拡大しており、借家も20.5 m²から28.2 m²に1.4倍の拡大を示している。

1968, 1998年の「住面率」(=居住室面積/延べ床面積)を求めてみると、持ち家は0.52から0.56へ、同じく借家は0.58から0.65へとそれぞれ上昇した。すなわち、平均値でみる限り、居住室面積の拡大が延べ床面積以上に進んだことがわかる。さらに、持ち家よりも借家のほうが住面率は高く、小規模な住戸を「効率的」に平面構成し居住室面積を確保しているとみることもできる。

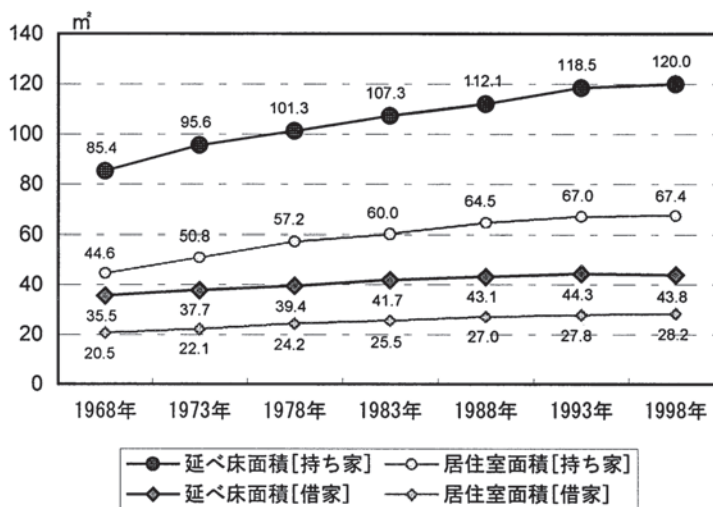


図1 全国住宅の住宅規模の推移

(キーワード: 住宅規模, 地域差, 延べ床面積, 居住室面積, 持ち家)

Yoshinobu KIKUCHI

Department of Architecture and Civil Engineering, Univ. of Fukui

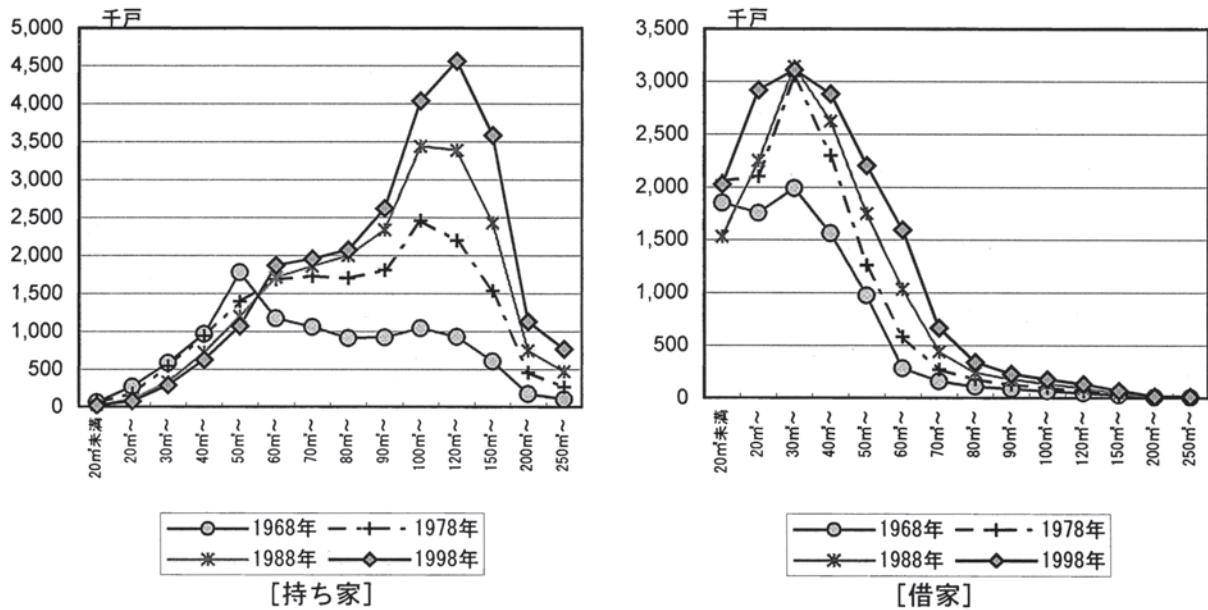


図2 延べ床面積階級分布

ここで延べ床面積の面積階級分布を図2にみてる(ただし、データの都合から100 m²以上の階級は面積幅が異なっている点に留意を要する³⁾)。持ち家では、1968年は50～59 m²が最も多いが、1978年以降大きく変化して60 m²以上が増加する。そして100 m²以上の各階級では、1968年から1998年までに大きくその数が伸びている。一方、借家は80 m²以下の各階級で増加しているが、とくに1968年から1978年にかけて急増した30～39 m²はその後増加しておらず、その前後の階級において増加がみられる。

ここで各年の平均値と標準偏差を求めると、持ち家は延べ床面積、居住室面積ともに平均値が上昇を続けているものの拡大の幅は次第に小さくなっている(図3)。一方、標準偏差については延べ床面積が上昇しているのに対し、居住室面積はほとんど変化しておらず、1978年から1998年にかけてはわずかに低下している。また借家では、延べ床面積、居住室面積ともに平均値が上昇している。そして持ち家とは異なり、標準偏差も延べ床面積、居住室面積ともに上昇している。

以上のことから、持ち家は平均値が上昇する一方で標準偏差はほぼ変化せず、したがって全国持ち家ストックにおける規模の格差は減少傾向にあるが、借家では持ち家ほど規模の格差が減少していないと考えられる。

なお、持ち家と借家の平均値の差がしだいに大きくなっている点も、住宅ストック全体の構成を考える上で重要な示唆を含むと考えられるが、本稿の主旨とは異なるためここで指摘するにとどめる。次稿以下の課題としたい。

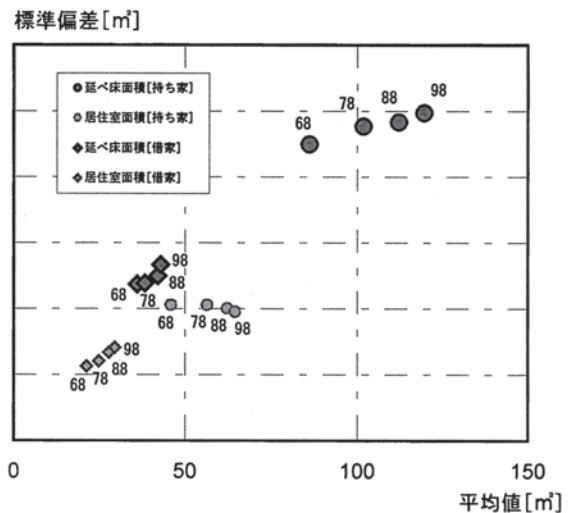


図3 住宅規模の平均値と標準偏差の推移

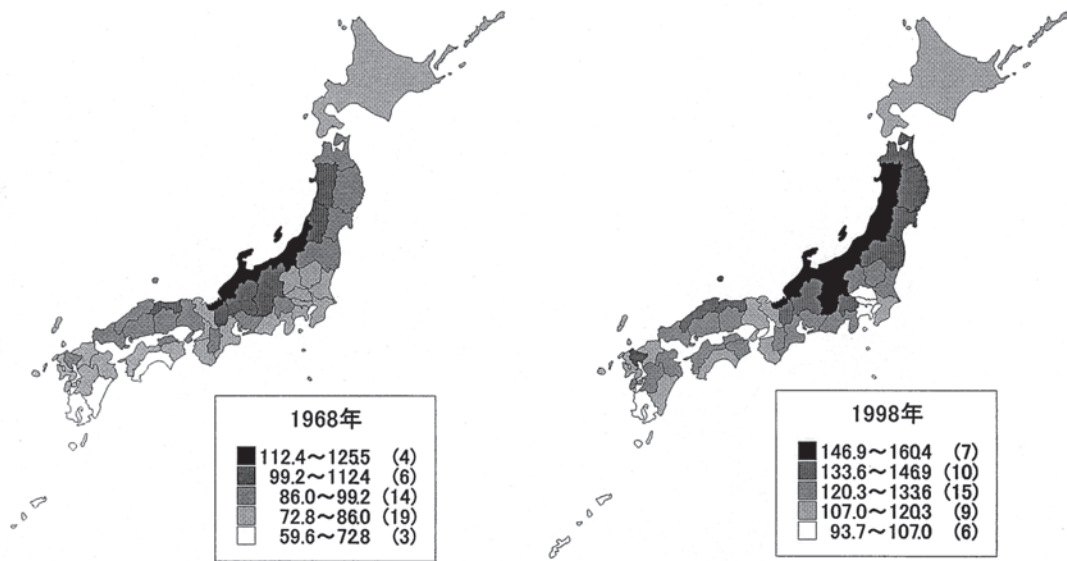


図4 都道府県別にみた延べ床面積

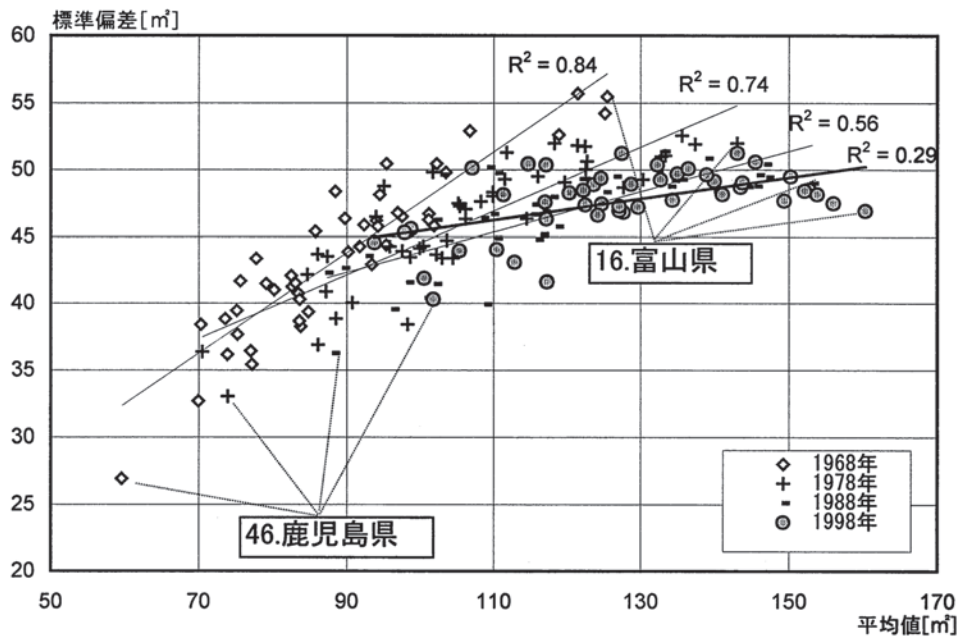


図5 都道府県別にみた延べ床面積の分布の推移

3. 都道府県別の推移

前節で全国住宅規模の推移を延べ床面積と居住室面積について平均値と標準偏差の関係からみたが、本節ではこうした住宅規模分布の地域差をみるため、持ち家に注目して都道府県別データにより分析する。ここでは標準偏差を各県の規模階級別住宅数から算出しており、したがって標準偏差は県内における住宅規模分布の偏り（ばらつき）を示す指標とみなすことができる。

まず持ち家の延べ床面積の平均値を、都道府県別に示すと図4のようになる。既に広く知られたことではあるが、北陸・東北地方の各県で大きく南九州地方をはじめとする太平洋側では比較的小さい。また1968年の住宅ストックでみられた地域差は1998年時点でもほぼ同様に認められる。

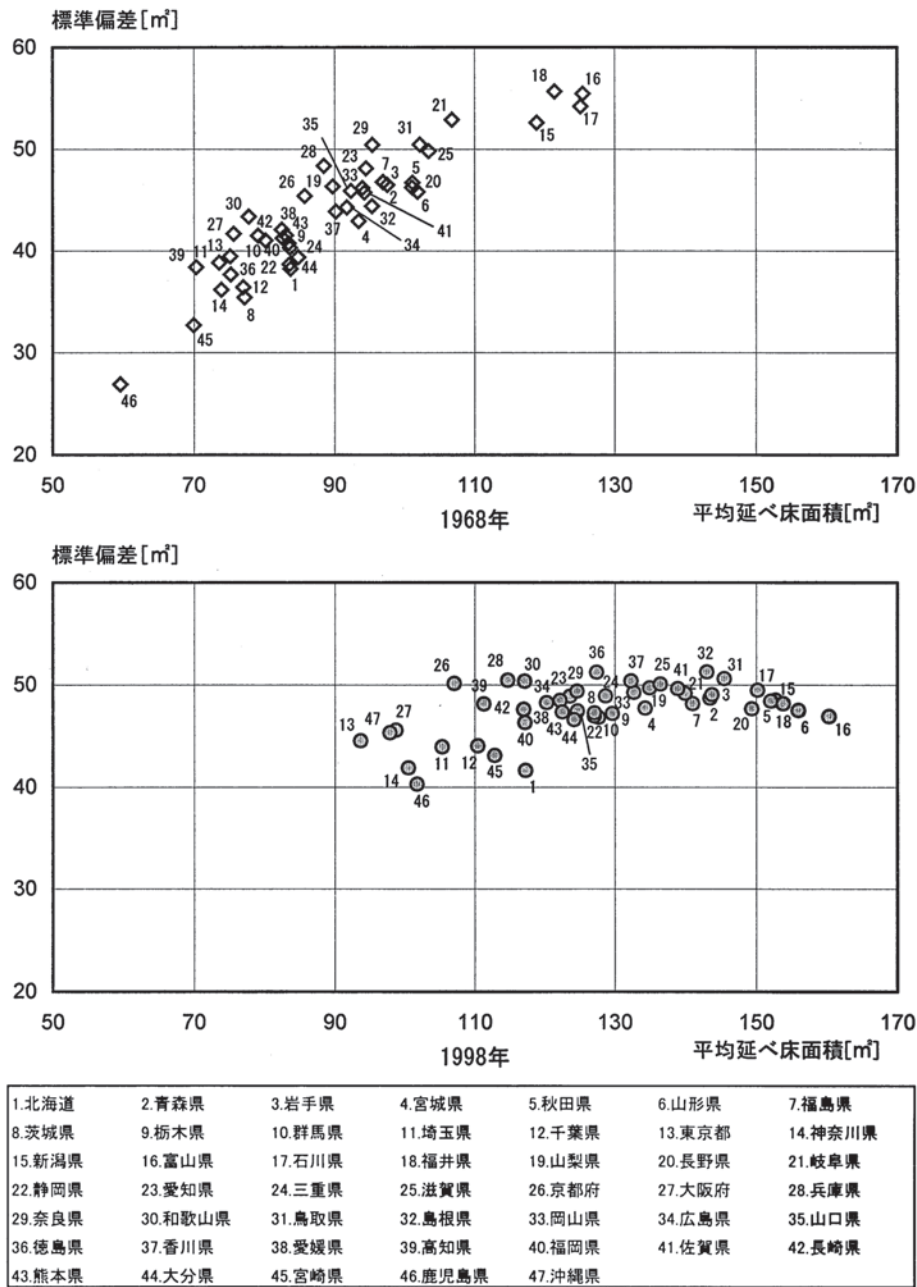


図6 都道府県別にみた延べ床面積の分布

次に、延べ床面積の平均値と標準偏差の推移を図5にみる。これによると、1968年から1998年にかけて図中の分布が全体的に右側へシフトしており、いずれの都道府県も平均値が上昇したことがわかる。一方、標準偏差の分布の変化は地域によって異なる。図6とともに詳しくみると、1968年に平均値が125.5 m²と全国最大の富山県は標準偏差も55.5 m²と福井県(55.7 m²)に次いで大きく、反対に鹿児島県は平均値59.6 m²、標準偏差26.9 m²と、どちらも全国最小である⁴⁾。両県の平均値には65.9 m²もの差がある。これが1998年になると、富山県では平均値が160.3 m²に拡大する一方、標準偏差は46.9 m²と、1968年よりも低い値になっている。一方、鹿児島県では、平均値が101.8 m²に拡大するとともに、標準偏差も40.3 m²と1968年の1.5倍に拡大している。その結果、1998年の富山、鹿児島両県を比較すると、平均値では約60 m²の差があるにも関わらず標準偏差の差は6.6 m²しかないことになる。

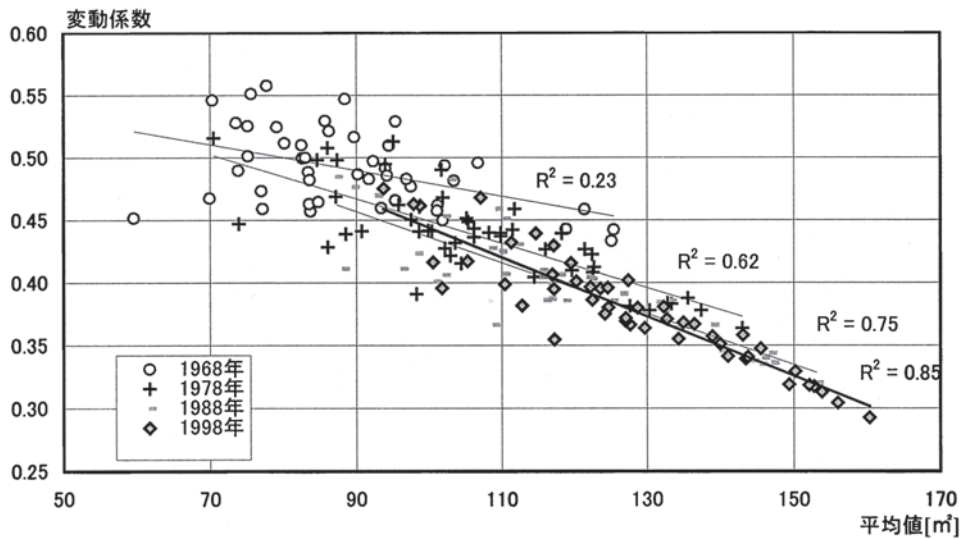


図7 延べ床面積の平均値と変動係数の分布

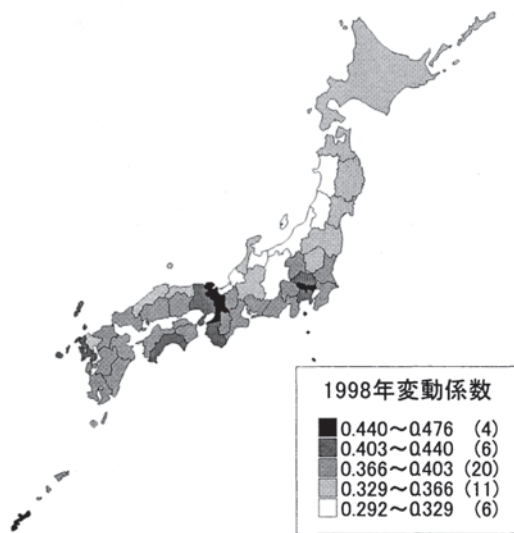


図8 都道府県別にみた変動係数（1998年）

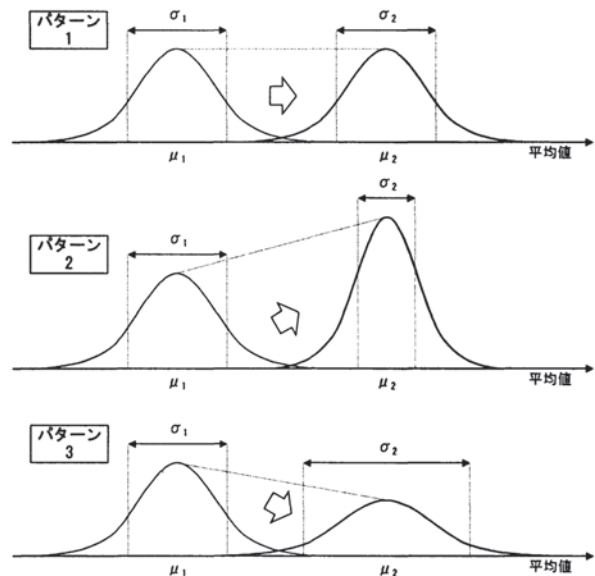


図9 住宅規模分布の変化（模式図）

このように、1968年時点では、平均値が小さい南九州地方を含む太平洋側の諸県では標準偏差も小さく、反対に平均値が大きい北陸地方の各県では標準偏差も大きい。地域ごとの絶対的な住宅規模の違いを考慮すると、各県における住宅規模の県内差は地域による違いが小さかったと言える。しかし1998年になると、前者の地域では平均値の上昇とともに標準偏差も大きくなるが、一方で後者の地域では平均値が上昇する一方で標準偏差は減少するかまたは変化せず、県内における規模のばらつきが小さくなっている。

変動係数（＝標準偏差／平均値）をみればこの様子はいっそう明瞭であり、時期が進むにつれて各県内の住宅規模格差が縮小する一方で地域間の差は拡大してきたことがわかる（図7）。

こうした地域差について、1998年の変動係数で都道府県を色分けすると図8のようになる。これを見ると、東京、大阪の大都市圏で変動係数が最も大きく、北陸・東北の日本海側で小さい。また、全体として関東以西の太平洋側で比較的大きな値を示している。すなわち、かつて住宅規模が比較的小さかった地域での県内差が目立つ結果となっている。

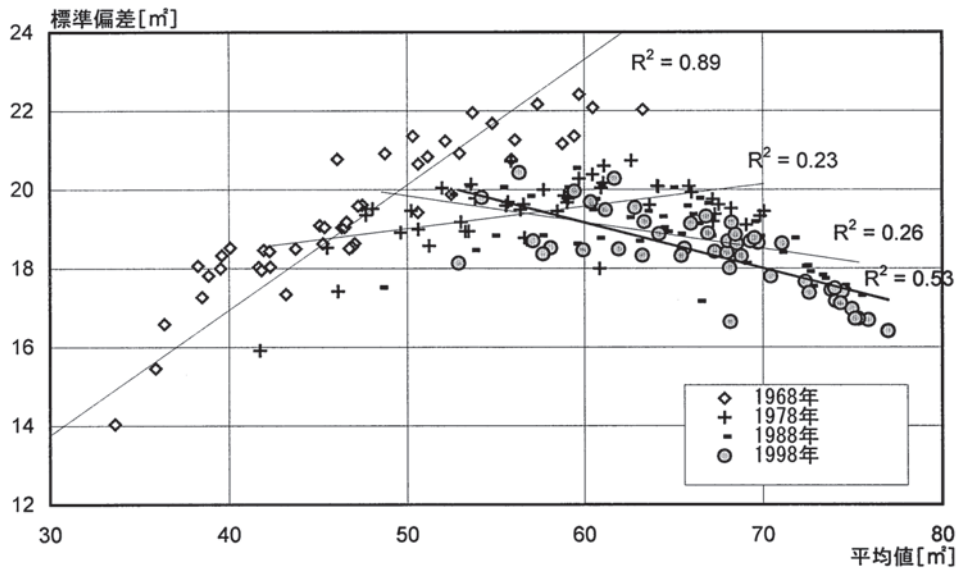


図 10 居住室面積の平均値と変動係数の分布の推移

以上のようにみてきた延べ床面積の平均値と標準偏差の関係から、1968 年から 1998 年までの各県における住宅ストックにおける規模分布の変化過程を模式図化すると図 9 のような 3 通り（あるいは 3 段階）が考えられる。これに基づく、1968 年時点の住宅規模の県内におけるばらつきを維持しつつ平均値が上昇した場合にはパターン 1 となるはずであるが、住宅規模の大きい地域ではパターン 2、小さい地域はパターン 3 のように、各地域で異なる住宅規模分布の変化過程（あるいは段階）を示すと言えよう。次に、居住室面積について平均値と標準偏差をみる（図 10）。これをみると平均値が比較的大きい県では標準偏差が低下に向かっており、延べ床面積の推移（図 5）よりも地域差がさらに明瞭である。

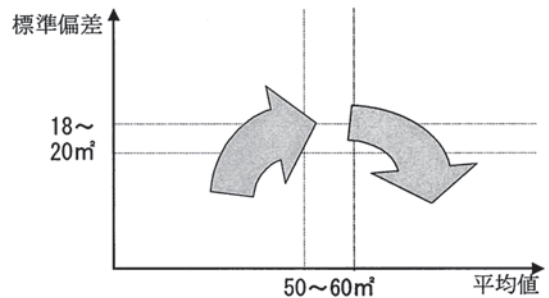


図 11 居住室面積の変化（模式図）

また、近似直線の傾きに表される分布の変化から、核家族化を背景とした全国的な世帯規模の縮小を合わせて考えた場合、住宅ストックの面積については少なくとも居住室面積 50～60 m² 程度を確保することにより規模面は一定の充足に達すると考えて良いのではなかろうか（図 11）。その場合、現時点では地域によって、規模拡大とともに県内でばらつきが生じる段階と収斂に向かう段階とに分けられ、たとえば北陸・東北地方の日本海側に属する各県は後者の段階にあると推察される。

この居住室面積と先にみた延べ床面積との関係を見るため、都道府県別の住面率（＝居住室面積／延べ床面積）と延べ床面積の関係を図 12 にまとめた。これをみると、床面積の拡大は（程度の差こそあれ）全国的に共通した現象であるが、住面率との関係においては時期による変化の違いや地域差が認められる。すなわち、延べ床面積の拡大が住面率の上昇につながる場合と、そうでない場合が存在する。

特徴的な富山県、東京都、鹿児島県の 3 都県に注目すると、まず延べ床面積が全国で最も大きい富山県では、延べ床面積の拡大に伴って 1968 年から 1988 年までは住面率がわずかに上昇するものの、その後 1998 年には低下に転じている。つまり、1988 年までは延べ床面積の拡大よりも居住室面積の拡大のほうが相対的な変化としては大きかったものが、1998 年には逆転したことがわかる。同様の変化が東京都ではさらに著しく、とくに 1968 年から 1978 年にかけて大幅に住面率が上昇し、1988 年から 1998 年にはわずかに低下に転じている。一方、1968 年時点の延べ床面積が最小の鹿児島県では、1988

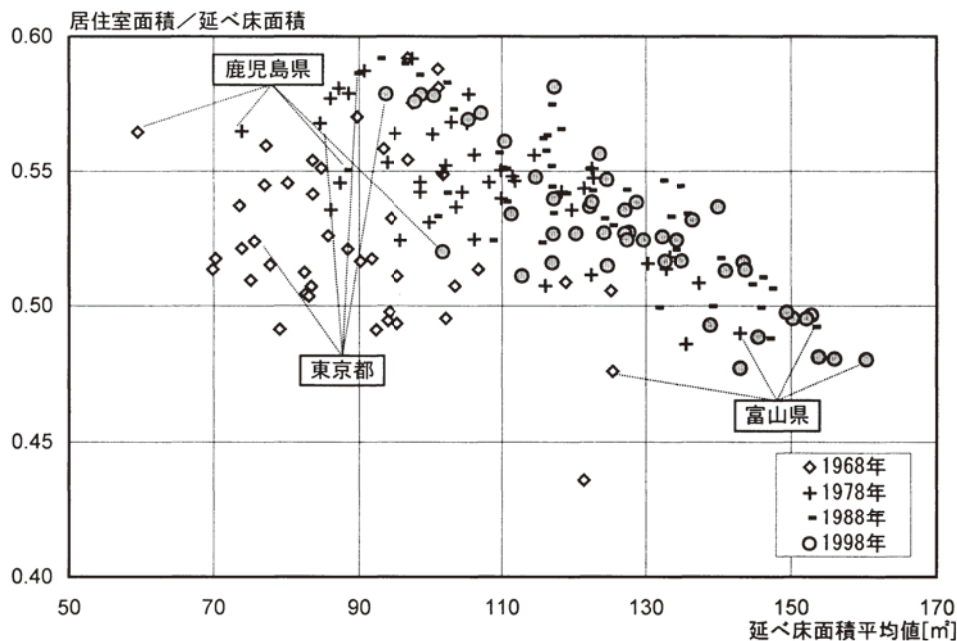


図 12 住面率と延べ床面積の関係の推移

年まで継続的に住面率が低下しており、延べ床面積の拡大が居住室面積よりも相対的に大きく変化してきたことになる。延べ床面積が拡大する中で住面率が低下するという現象は、住宅における非居住室部分（各種設備・収納、便所・風呂、廊下・階段など）の拡大を意味する。鹿児島県がもともと世帯規模の小さい地域であることを考えると、住宅規模の拡大による居住水準の向上は、居住室もさることながら、それ以上に非居住室部分の拡充が進められてきたためと考えられる。

4. まとめ

以上のように、本稿ではとくに持ち家の住宅規模について、延べ床面積と居住室面積の関係に注目して分析した。得られた主な知見をまとめると次のようである。

- 1) 持ち家の全国値は延べ床面積、居住室面積ともに平均値は上昇しているものの、その変化幅は漸減している。
- 2) 都道府県別にみると、1968年時点では延べ床面積と居住室面積の平均値はそれぞれ標準偏差と強い正の相関関係にあり、地域間の規模の絶対的な差を考慮すれば各県内における規模のばらつきの程度はどの地域もさほど大きな違いはなかった。しかし、その後は相関が弱まり、1998年には居住室面積で負の相関関係が認められた。
- 3) すなわち、居住室面積にかんしては絶対的水準が高い（大規模な）地域で県内のばらつきが小さく、逆に水準が低い（小規模な）地域ほど県内のばらつきが大きい。このことから、住宅ストックの規模水準の変化は地域によって異なるパターン（あるいは段階）にあると言える。
- 4) また、延べ床面積と住面率の関係をみると、延べ床面積の拡大とともに多くの県において住面率も上昇するが、とくに1988年から1998年にかけて安定ないし低下する県が多い。したがって、1988年には居住室面積が一定の充足に達し、延べ面積の拡大が非居住室部分の拡大につながったと考えられる。その一方で、鹿児島県など一部地域では1968年から継続して住面率が低下しているといった地域の特徴も認められる。
- 5) つまり、延べ床面積の拡大は全国的傾向ではあるものの、その拡大が必ずしも居住室面積の拡大を伴うわけではなく、各種設備・収納など非居住室部分による寄与も少なくないことが示唆された。

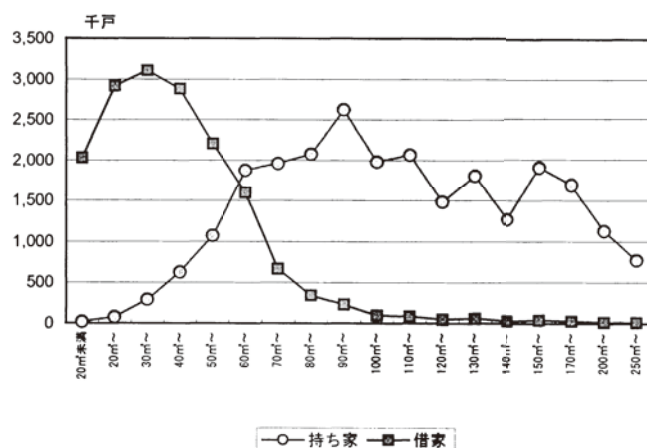
住宅ストックは新規供給量と既存住宅の除去量（空き家化を含む）によって増減し、その過程で内容が更新されていく。とくに、きわめて近い将来、高度経済成長期に大量に供給された住宅が更新期を迎えることから、建築時期を指標に加え供給量と除去量を視野に入れた分析へと発展させることがこんごの課題として挙げられる。

注

- 1) 本稿は、橋本健太郎「住宅の規模指標に基づく居住水準の変遷及び地域差に関する研究」（2001年度福井大学修士論文研究）に基づき、文献1) で発表した内容を加筆・修正したものである。
- 2) 住調では居住室面積が畳数で表記されており、「洋間など畳を敷いていない居住室も3.3㎡を2畳の割合で畳数に換算」すると定義されている。そのため本稿でも1畳=1.65㎡として計算した。ただし、畳の寸法は京間（本間）955×1,910mm、中京間 909×1,818mm、関東間（江戸間、田舎間）879×1,758mmさらには大津間 924×1,848mmや団地間とそれぞれ異なることは広く知られており、このうち京間と関東間は内法面積比でおよそ100:85の差がある。この点を厳密に追求できないのは資料の限界と言うほかないが、実際には同じ地域内あるいは同じ住宅であっても、個々の部屋に合わせて畳寸法を調整するなど必ずしも一様とは言えない。したがって、本稿ではやむをえない措置として上記の換算を行った。
- 3) 住調の集計年によって面積階級の面積幅が異なるためであるが、1998年のみ細かい分類がなされている（付図1）。
- 4) 1968年のデータには沖縄県を含まない。また、南九州地方では、隠居慣行のほか同一敷地内に複数の棟を建てて居住する分棟型の住宅が伝統的な住形式として知られる。

文献

- 1) 橋本健太郎，河村寿史，菊地吉信（2002年）
住宅規模指標に基づく居住水準の変遷及び地域差に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1分冊，1103～1104頁



付図1 延べ床面積階級別の分布（1998年）